Redacción de cláusulas contractuales de desalojo

José María Pacori Cari

Maestro en Derecho por la Universidad Nacional de San Agustín – Miembro Pleno del Institución Vasco de Derecho Procesal

Ley 30201

Ley 30201 – Ley que crea el registro de Deudores Judiciales Morosos

Modifica el artículo 594 (Sentencia con condena de futuro) del Código Procesal Civil

Artículo 594 del CPC (i)

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

Artículo 594 del CPC (i)

En los **contratos de arrendamiento de inmuebles**, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una **cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario**, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Artículo 594 del CPC (i)

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la **solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato**.

Ley 30933

Ley 30933 – Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. Artículo 1

La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial.

Requisitos de procedibilidad

El artículo 4 Ley 30933 - Requisitos de procedibilidad. Para solicitar el desalojo de un bien inmueble al amparo de la presente ley, se debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación.

2. El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), creado por el Decreto Legislativo 1177; o en escritura pública. En este caso, el contrato de arrendamiento puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines.

Contenido del contrato de arrendamiento (i)

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe (Art. 5: Ley 30933)

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para la restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.

Contenido del contrato de arrendamiento (ii)

El contrato de arrendamiento a que se refiere el artículo 4 debe (Art. 5: Ley 30933)

2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.

La cláusula de sometimiento expreso a la presente ley contiene de manera expresa e indubitable la decisión de las partes, que, ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en la presente ley, se someten a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado.

Muchas gracias

José María Pacori Cari
Despacho de Abogados
Corporación Hiram Servicios Legales
Teléfono móvil y WhatsApp
959666272
corporacionhiramsl@gmail.com